

Quesito 6;

posto che la definizione degli interventi edilizi è data dalle norme statali (*Consiglio di Stato n. 3387 del 07/06/2012 che riforma TAR Bologna n. 708 del 13/10/2010...* "L'intero corpus normativo statale in ambito edilizio è costruito sulla definizione degli interventi, con particolare riferimento alla distinzione tra le ipotesi di ristrutturazione urbanistica, di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia cosiddetta pesante, da un lato, e le ipotesi di ristrutturazione edilizia cosiddetta leggera e degli altri interventi (restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria e manutenzione ordinaria), dall'altro. La definizione delle diverse categorie di interventi edilizi spetta, dunque, allo Stato"...) e riprodotta identica dall'allegato alla nostra LR 15/13, secondo il principi dell'atto di coordinamento tecnico regionale dgr 994/14, (Parere Regionale prot. n. 358019 del 06/10/2014 - Parere in merito alle **modalità di recepimento degli atti di coordinamento tecnico regionale**: articoli 12, 50 e 57 della L.R. n. 15 del 2013 - **obbligo delle varianti urbanistiche di osservare gli atti di coordinamento tecnico regionali e di rispettare il principio di non duplicazione della normativa sovraordinata**, tra cui i medesimi atti di coordinamento tecnico regionale) SI RILEVANO le seguenti incongruenze con quanto evidenziato sopra, di cui si chiede chiarimento;

Art. 20 - Manutenzione Straordinaria (MS)

1. In particolare tra gli interventi MS sono ricompresi:

- consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, di elementi strutturali interni ed esterni quali murature, scale, volte, solai e coperture;
- modifiche distributive interne, connesse o meno a frazionamento, accorpamento o modifica della consistenza delle U.I. non contestuali a cambio di destinazione o dei tipi d'uso, **comportanti anche aumento di Sc derivante dalle sole variazioni distributive interne**. Tale aumento è sempre consentito;

La nuova definizione statale di M.S. -T.U.E.380/01 comprende quanto GIA' definito con l'ex art.26 L.47/85 relativamente alle opere su pareti interne (dem/rif. pareti non strutturali), in merito si osserva che GIA' la **circolare ministeriale 30 luglio 1985 n. 3357/25** dà questa definizione di **OPERE INTERNE.**; "Circa la superficie (ndr; stante che la norma si riferisce alle costruzioni e non solo alle unità immobiliari) deve ritenersi che siano **consentiti ampliamenti di tali unità nell'ambito della costruzione, mediante accorpamento totale o parziale di unità contigue. Non costituisce, comunque, aumento della superficie utile l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.**

L'interpretazione più ragionevole di MS è la possibilità che la **variazione delle superfici**, in positivo (aumento) o in negativo (riduzione) **non si riferisca alla possibilità di frazionare/fondere le U.I. nel rispetto del volume esistente**, bensì al fatto che **si rendono ammissibili ampliamenti/riduzioni attraverso, ad esempio, la creazione/demolizione di soppalchi**, così come evidenziato anche dalla circolare regionale esplicativa dell'entrata in vigore dello "sblocca italia" e dalle sentenze giurisprudenziali del Tar Puglia, nella quale si fa espresso riferimento alle "**superfici calpestabili**" e che la norma "sblocca italia" ha declassato a manutenzione straordinaria anziché ristrutturazione (così pare), **escludendo comunque sempre che gli interventi di "demolizione delle pareti interne" comportino aumento di SU, in base alla circolare ministeriale del 30 luglio 1985 n. 3357/25.**

Parere Regione - Prot. PG.2014.71252 del 13 marzo 2014

OGGETTO: Parere in merito ai requisiti della manutenzione straordinaria e alla compatibilità dell'aumento di superficie utile, per effetto della eliminazione di parete interna, con l'ipotesi di "manutenzione straordinaria leggera", soggetta a CIL ai sensi dell'art. 7, comma 4, lettera a), L.R. n. 15 del 2013.

...Da tale considerazione discende dunque l'importante chiarimento secondo cui la definizione generale della M.S., dettata dalla lettera b) dell'Allegato alla L.R. n. 15 del 2013 esclude che possano essere **mutati i parametri complessivi dell'unità immobiliare, cioè il suo volume totale (detto anche volume lordo) e la sua superficie utile lorda**. Pertanto, sono compatibili con la nozione di **manutenzione straordinaria le opere interne che portino a modifiche delle caratteristiche distributive e delle destinazioni funzionali dei locali dell'unità immobiliare, purché l'aumento della superficie utile avvenga a scapito di quella accessoria e viceversa.**

In tale Parere Regionale, anche **il passaggio da S.A. a S.U. all'interno della volumetria viene ricondotto alla MS.) e non alla Ristrutturazione** come indicato nel RUE (e a suo tempo indicato nella disposizione dirigenziale che faceva riferimento ad una circolare ministeriale del 1998, oramai superata dalla innovazione legislativa nazionale).

- realizzazione di **cappotti termici** alle **pareti perimetrali e alla copertura**, ai fini del miglioramento del rendimento energetico degli edifici esistenti, qualora ricorrano le condizioni previste dal successivo art. 90, comma 4;

Il maggior volume del fabbricato può derivare anche da **maggior spessore dei solai**.

LR 15/13-Art. 11 - Requisiti delle opere edilizie

2. Al fine di **favorire il miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente trovano applicazione le seguenti misure di incentivazione....;**

a) i **maggiori spessori delle murature, dei solai e delle coperture, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dalla normativa vigente, non costituiscono nuovi volumi e nuova superficie nei seguenti casi: ecc...**

- modifica delle aperture esterne;
Limite applicativo è rientrare nei casi I.P. Ri. Pi.?

- realizzazione di **ascensori panoramici** per l'abbattimento di barriere architettoniche

A quale riferimento normativo/giurisprudenziale è rimandato il requisito "panoramico" degli ascensori e cosa si intende per esso? Vi sono riferimenti normativi sulle caratteristiche costruttive degli ascensori in immobili **non tutelati** da vincoli storici/paesistici?

Il recente orientamento giurisprudenziale **NON fa alcun riferimento al requisito "PANORAMICO"** riferito agli ASCENSORI, infatti la **Il Sez. civile della Corte di Cassazione nella sentenza 03.08.2012 n. 14096**, secondo cui l'installazione **dell'ascensore** in un edificio condominiale, in quanto opera finalizzata all'abbattimento delle cosiddette barriere architettoniche e **necessaria per la piena ed effettiva abitabilità dell'immobile**, può avvenire anche senza il rispetto delle distanze legali tra immobili. Questa giurisprudenza generalizza dunque detta possibilità di deroga evidenziando che detto **impianto è indispensabile per l'agibilità dell'immobile**.

Giunge ad analoghe conclusioni **il Consiglio di Stato, Sez. IV, sentenza 05.12.2012 n. 6253**, sottolineando che **L'IMPIANTO DI ASCENSORE – al pari di quelli serventi alle condotte idriche, termiche etc. dell'edificio principale – rientra fra i volumi tecnici o impianti tecnologici strumentali alle esigenze tecnico-funzionali dell'immobile**. Esso è dunque **estraneo alla nozione di "costruzione"** cui si riferiscono le distanze minime previste dall'art. 873 cod. civ. che sono quindi ad esso inapplicabili.

Pare che solo per gli **edifici tutelati** esistano in capo alle amministrazioni poteri/doveri **di mitigare** gli effetti degli interventi resi necessari per eliminare le barriere architettoniche in funzione del pregiudizio che il bene tutelato potrebbe subire. *"In una valutazione comparativa fra **diversi interessi di forte rilevanza sociale**, il legislatore ha ritenuto che **gli interventi di natura edilizia volti a favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche**, negli edifici privati **che sono sottoposti a disposizioni di tutela per il loro particolare interesse paesaggistico o storico artistico**, possono essere **non consentiti**, dalle amministrazioni cui spetta l'esercizio delle funzioni di tutela, **solo se recano un «serio pregiudizio» al bene tutelato**. Alle amministrazioni che esercitano le funzioni di tutela spetta quindi il delicato compito di **valutare la rilevanza del pregiudizio** che il bene tutelato potrebbe subire per effetto dell'intervento edilizio progettato al fine di eliminare le barriere architettoniche.*